

## Mémoire sur la financiarisation du logement : West Broadway Community Organization

Situé au cœur de Winnipeg, le quartier West Broadway a été témoin des effets de la financiarisation du logement au cours des dix années. Des résidents ont formé un comité des locataires de West Broadway sans structure hiérarchique qui vise à soutenir les locataires qui préconisent de meilleures conditions de logement dans les quartiers défavorisés de Winnipeg.

En tant que quartier défavorisé, West Broadway a connu son lot de difficultés. Plus de 91 % des résidents sont des locataires. En 2015, 26,5 % des habitants du quartier avaient un revenu situé entre 10 000 \$ et 19 999 \$.

Au cours de la dernière décennie, West Broadway a été témoin des effets de la concentration de la propriété des appartements. Le comité a d'abord été formé en réaction à un propriétaire qui négligeait ses immeubles et où les locataires faisaient état de demandes d'entretien laissées sans réponse et même d'aiguilles abandonnées à la suite de surdoses. Depuis, trois propriétaires ont acquis la majorité des immeubles d'habitation du quartier. Cette concentration crée un manque évident de choix. De nombreux propriétaires constitués en société ont présenté des propositions pour obtenir des augmentations supérieures au taux légal au Manitoba. Dans bien des cas, ces propositions ont été acceptées, et les résidents des immeubles touchés ont souvent été obligés de déménager.

En 2022, les locataires du 149 Langside à Winnipeg ont été avisés que le propriétaire, Onyx, avait présenté une demande d'augmentation de ce genre. Au départ, les locataires se sont retrouvés devant une augmentation de loyer de 22 %. Toutefois, en s'organisant, ils ont pu faire passer l'augmentation à 13,5 % à compter de juin 2022. De nombreux locataires ont quitté l'immeuble, car ils n'avaient plus les moyens d'y rester.

Selon un article du 11 novembre 2022 du *Winnipeg Free Press*, le quartier West Broadway fait partie des cinq principaux codes postaux au Manitoba où des augmentations supérieures au taux légal ont été approuvées entre 2019 et 2021.

En 2022, un organisme de logement à but non lucratif a mis en vente une de ses propriétés dans le quartier West Broadway. De nombreuses personnes âgées qui y vivaient craignaient de voir leur loyer augmenter et d'être obligées de déménager.

Une société à but lucratif a acquis la propriété. Grâce aux efforts de locataires, le gouvernement du Manitoba est intervenu et a conclu avec le nouveau propriétaire une entente de financement dans le cadre de laquelle il lui verse des fonds afin que les loyers demeurent fixes pendant deux ans.

## Recommandations

La West Broadway Community Organization demande l'établissement d'un fonds d'acquisition afin de permettre à des organismes à but non lucratif d'acquérir des propriétés existantes de manière à ce qu'elles demeurent abordables.

Nous demandons également un plus grand nombre de logements au loyer indexé sur le revenu ainsi que des fonds de fonctionnement pour soutenir le travail des organismes à but non lucratif qui offrent des options de logement aux groupes vulnérables.

Nous demandons aussi l'instauration d'une loi qui imposerait des limites à la vente de logements à but non lucratif à des intérêts privés.